

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



有關商用物業租賃及運營之 關連交易

商用物業租賃及運營協議

於二零二二年十一月十一日（聯交所交易時段後），承租人（本公司之全資附屬公司）（作為承租人）與出租人（作為出租人）就按現況基準租賃該物業用於運營及管理訂立商用物業租賃及運營協議，租期自二零二二年十一月十二日起至二零二三年十二月三十一日止。

上市規則之涵義

於本公告日期，出租人為遠洋集團中國的分公司，而遠洋集團中國為控股股東遠洋集團的全資附屬公司。因此，出租人為控股股東的聯繫人及故此為本公司的關連人士。有鑑於此，根據上市規則第十四A章，商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的該物業之租賃構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的該物業之租賃將被視為本集團作出的一次性資產收購。由於上市規則項下有關本集團就商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃將確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

緒言

董事局欣然宣佈，於二零二二年十一月十一日（聯交所交易時段後），承租人（本公司之全資附屬公司）（作為承租人）與出租人（作為出租人）就按現況基準租賃該物業用於運營及管理訂立商用物業租賃及運營協議，租期自二零二二年十一月十二日起至二零二三年十二月三十一日止。

商用物業租賃及運營協議

商用物業租賃及運營協議之主要條款概述如下：

日期

二零二二年十一月十一日

訂約方

- (i) 承租人（本公司之全資附屬公司）（作為承租人）；及
- (ii) 出租人（作為出租人）。

將予租賃之物業

該物業為商用物業，涵蓋位於中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座的若干單位，總建築面積為28,560.10平方米。

期限

商用物業租賃及運營協議自二零二二年十一月十二日起至二零二三年十二月三十一日止期限內有效。

訂約方可相互協定重續商用物業租賃及運營協議，惟須遵守上市規則及所有適用法律及法規之規定。

標的事項

出租人已同意按現況基準向承租人出租其擁有之該物業用於運營及管理。

租賃開支及付款安排

承租人根據商用物業租賃及運營協議於整個期限應向出租人支付之租金總額為人民幣79.36百萬元（「該租金總額」），其應由承租人於簽署商用物業租賃及運營協議後15日內一次性向出租人支付。

本集團將使用本公司股份於聯交所上市的所得款項淨額結清該租金總額。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

該租金總額乃由訂約方參考(其中包括)多項因素(如有關該物業之過往實際租金收入、現有租賃合約之條款(包括應付租金及租賃條款)、中國相似地區可資比較物業的現行市場價格及出租人為使承租人同意以一次性預付款悉數結清該租金總額而提供的租金總額約10%的整體折讓)並經公平磋商後釐定。

商用物業租賃及運營協議之會計影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃確認為使用權資產，而目前預估本集團將於商用物業租賃及運營協議期限開始之日(即二零二二年十一月十二日)確認使用權資產的金額為約人民幣75.58百萬元。上文所披露的使用權資產的預估價值乃未經審核及將來可予調整。

訂立商用物業租賃及運營協議的理由及裨益

本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。為進一步擴大本集團的業務規模及提供多元化的服務及作為本集團業務有機增長的一部分，本公司已設立商業資產管理平台，該平台自二零二一年下半年開始主要為購物中心、寫字樓及其他類型的投資物業提供商業運營服務。

隨著商業資產管理運營經驗的不斷積累，本集團的商業資產運營團隊已具備較強的資產業務推銷及運營能力。為進一步拓展本集團的資產運營業務並進一步提升本集團於資產運營方面的專業知識，本集團決定採納商用物業租賃及運營協議項下的安排，以發展整體承包商業資產進行一站式運營及管理的新業務模式，作為現有商業資產管理業務的延伸。商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行之交易能夠使本集團推出商業資產一站式運營及管理的新業務模式，這與本集團提升其商業資產運營規模和能力的目標一致，預期能夠使本集團擴展其資產運營業務，進一步擴大商業資產管理組合，鍛煉不同場景下的商業資產運營能力，繼而對本集團商業資產運營及管理品牌的市場化帶來積極影響，亦故此有利於本集團商業資產運營及管理業務的長期推廣及拓展。

就物業選擇而言，本集團採取保守的方式及嚴格的選擇標準，當中已考慮的因素包括但不限於標的物業的位置、產權及所有權、出租率以及現有租戶的歷史付款記錄。該物業位於中國北京的商務中心區，交通十分便利，在當地享有良好的聲譽，擁有明確的產權

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677

及所有權，於二零二二年六月三十日的出租率為約90%，且該物業的現有租戶有良好及穩定的歷史付款記錄。鑑於該物業現時的高出租率、品質及長期發展前景，本集團相信其現時的高出租率可確保本集團於商用物業租賃及運營協議期限一開始即有穩定運營收入，且本集團預期於今後該物業之品質連同本集團將提供的整體運營及管理將可吸引更多新租戶，故選擇該物業作為試驗項目將為其新資產運營業務模式的成功作好準備。

就商用物業租賃及運營協議項下的付款安排而言，該租金總額之一次性預付款旨在促使從本公司之角度與出租人磋商有關該物業於商用物業租賃及運營協議期內更有利的整體租金，通過將該物業的應付租金鎖定在具有成本競爭力的水平，使本集團能夠抓住並實現該物業的潛力，並通過為該物業提供優質服務進一步提高其整體市場租金收入，獲取更多的收入及利潤。本集團擁有相當數量的現金，且無計息借款，及本公司一直持續探索風險可控的方法，以更好地利用其現有財務資源（尤其是存款及銀行結餘）來增加其回報。預期於商用物業租賃及運營協議期內分租予該物業終端租戶產生的租金收入總額將超過該租金總額，其差額將計入本集團確認的稅前利潤。該租金總額之一次性預付款預計不會給本集團的現金流量及流動資金帶來過大及沉重的壓力，同時，鑑於目前銀行存款利率較低的環境，本公司預期從商用物業租賃及運營協議項下的安排將獲得明顯高於存款利率的年度回報率。因此，本公司認為，訂立商用物業租賃及運營協議將能夠使本集團更好地利用其現金資源以為股東帶來可觀的回報，而且相關風險屬可控。

鑑於上文所述，董事（包括獨立非執行董事，但不包括放棄表決權之董事）認為，商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的交易乃於本集團日常業務過程中訂立，且商用物業租賃及運營協議的條款（由其訂約方經公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行之交易中以任何方式擁有重大權益。然而，由於放棄表決權之董事（即崔洪杰先生及朱曉星先生）於遠洋集團及／或其聯繫人（本集團除外）擔任董事及／或高級職位，彼等已就批准商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

有關本公司、本集團及承租人之資料

本公司為一家投資控股公司，而本集團是一家綜合性物業管理服務提供商，在中國擁有廣闊的地理覆蓋範圍。本集團的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（如購物中心及寫字樓）及公共及其他物業（如醫院、學校、政府大樓及公共服務設施）。本集團亦向購物中心及寫字樓提供商業運營服務，包括開業前管理服務及運營管理服務。除物業管理服務及商業運營服務外，本集團亦向其管物業的業主及住戶提供各種社區增值服務（包括社區資產增值服務、社區生活服務及物業經紀服務），以及提供非業主增值服務，包括向物業開發商及其他物業管理公司提供的交付前服務、諮詢服務及物業工程服務。

承租人為於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司。承租人主要於中國從事物業管理。

有關出租人之資料

出租人為遠洋集團中國（該物業的擁有人）的分公司。出租人主要從事房地產項目委託經營及管理。遠洋集團中國為於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。於本公告日期，遠洋集團中國為控股股東遠洋集團的全資附屬公司。

遠洋集團為一家根據香港法例註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。該集團為一家投資控股公司及一家大型房地產開發商，在中國主要經濟區域取得領先地位，包括北京區域、環渤海區域、華東區域、華南區域、華中區域及華西區域。遠洋集團及其附屬公司的主營業務包括住宅開發、不動產開發運營、物業服務及建築建造全產業鏈服務，協同業務包括房地產金融、養老服務、物流地產及數據地產等。

上市規則之涵義

於本公告日期，出租人為遠洋集團中國的分公司，而遠洋集團中國為控股股東遠洋集團的全資附屬公司。因此，出租人為控股股東的聯繫人及故此為本公司的關連人士。有鑑於此，根據上市規則第十四A章，商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的該物業之租賃構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須將商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃確認為使用權資產。因此，就上市規則而言，訂立商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的該物業之租賃將被視為本集團作出的一次性資產收購。由於上市規則項

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

下有關本集團就商用物業租賃及運營協議項下的該物業之租賃將確認的使用權資產價值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故商用物業租賃及運營協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有以下涵義：

「放棄表決權之董事」	指	崔洪杰先生及朱曉星先生，各自為非執行董事
「董事局」	指	董事局
「商用物業租賃及運營協議」	指	出租人及承租人所訂立的日期為二零二二年十一月十一日的協議，內容有關出租人按現狀基準向承租人出租該物業以供其運營及管理，租期為二零二二年十一月十二日至二零二三年十二月三十一日
「本公司」	指	遠洋服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：06677）
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「承租人」	指	遠洋億家物業服務股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「出租人」	指	遠洋控股集團（中國）有限公司北京房地產經營管理分公司，為遠洋集團中國的分公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

遠洋服務控股有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

股份代號：06677

「該物業」	指 位於中國北京市朝陽區東四環中路56號遠洋國際中心A座的若干單位之統稱
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司股東
「遠洋集團」	指 遠洋集團控股有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：03377)，為控股股東
「遠洋集團中國」	指 遠洋控股集團(中國)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為遠洋集團的全資附屬公司及該物業的擁有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「該租金總額」	指 具有本公告「商用物業租賃及運營協議 — 租賃開支及付款安排」一節項下所賦予之涵義
「%」	指 百分比

於本公告內，除文義另有要求外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」等詞彙均具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙之涵義。

承董事局命
遠洋服務控股有限公司
 聯席主席
楊德勇

香港，二零二二年十一月十一日

於本公告日期，董事局包括執行董事楊德勇先生及朱葛穎女士；非執行董事崔洪杰先生及朱曉星先生；以及獨立非執行董事郭杰博士、何子建先生及梁偉雄先生。

遠洋服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：06677